

SENADO

SECRETARIA

DIRECCION GENERAL DE COMISIONES

XLIIIa. LEGISLATURA
CUARTO PERÍODO

CARPETA Nº 1224 DE 1993

COMISION DE ASUNTOS LABORALES Y SEGURIDAD SOCIAL

DISTRIBUIDO Nº 2326 DE 1993

AGOSTO DE 1993

ARRENDAMIENTOS URBANOS

VERSION TAQUIGRAFICA DE LAS MANIFESTACIONES FORMULADAS EN SALA POR EL SEÑOR SENADOR REINALDO GARGANO

SEÑOR PRESIDENTE.- Tiene la palabra el señor senador Gargano.

SEÑOR GARGANO.- Señor Presidente: en el día de hoy quisiéramos referirnos a un tema que preocupa a una cantidad importante de ciudadanos del país: los arrendamientos urbanos.

Ciertamente, este es un asunto recurrente en los ámbitos parlamentarios, lo cual indica no sólo su importancia, sino también lo imperfecto de las soluciones arbitradas.

Días pasados, voceros del Frente Nacional de Inquilinos y de la Casa del Inquilino han denunciado públicamente que los desalojos anuales en todo el país continúan situándose en el entorno de los 10.000 casos, llegando el 85% a la etapa del lanzamiento. Dicha cifra, que por otra parte coincide con la información que puntualmente recibimos los parlamentarios de parte de la Suprema Corte de Justicia --estamos hablando del Repartido Nº572/93 de la Cámara de Senadores--, es una clara demostración de la gravedad que tiene este problema de los alquileres a nivel nacional. Esos 1.000 desalojos anuales representan, ni más ni menos, que 1.000 familias anualmente padecen esta angustiosa situación.

Según la misma fuente, en julio de este año, el valor promedio de los alquileres se ubicaba en $U 1.357, vale decir más de cuatro Salarios Mínimos Nacionales. También algunos voceros de las grandes inmobiliarias de plaza han manejado valores similares a éstos, por ejemplo, que el alquiler promedio de una vivienda tipo se sitúa entre $U 900 y $U 1.000 mensuales. Asimismo, se ha reconocido que, de acuerdo con los anuncios publicados en la prensa, en julio ese valor se ubicaba en $U 1.300. Cifras actualizadas a la primera semana de agosto confirman una cierta tendencia al alza en el precio de los alquileres, que se explica por un aumento cercano al 30% en el número de contratos

suscritos en el pasado mes de julio.

¿A cuánto debe ascender el ingreso de una familia tipo para poder mensualmente hacer frente a una erogación de esa magnitud? Suponiendo una afectación del 30% de tales ingresos, tendríamos que pensar en un monto de más de catorce Salarios Mínimos Nacionales. Habría que preguntarse, entonces, cuántas familias tipo uruguayas perciben un monto similar, y ni que hablar si se trata de una familia de trabajadores manuales, las que en su gran mayoría están integradas por funcionarios públicos, o en el aun más comprometido caso de jubilados y pensionistas.

En lo que tiene que ver con el último sector a que hicimos mención, es decir, los jubilados y pensionistas, es casi un tema recurrente que los legisladores recibamos a aquellos que viven la angustia constante de la finalización de sus contratos de alquiler y la imposibilidad de poder conseguir un lugar donde vivir cuando ello ocurre.

Agréguese a lo señalado, el monto a que ascendió en julio de este año la llamada Canasta Básica Familiar, que marca los valores de subsistencia a niveles de 1983: $ 1.879. Hacemos esta referencia porque no se trata sólo de pagar la vivienda, sino también de subsistir con estos ingresos que, por otra parte, han ido disminuyendo en términos reales paulatinamente en los últimos años, pues se han incrementado casi constantemente por debajo del aumento del Indice de Precios al Consumo.

¿Hay un déficit habitacional importante en nuestro país? Cualquiera sea la óptica política con que se mire el tema, la respuesta es afirmativa. Los entendidos en la materia reconocen la existencia de un déficit habitacional cercano a las 100.000 viviendas en todo el

país lo que, obviamente, presiona sobre el mercado de alquileres empujando los precios al alza.

¿Cómo incide en tal situación la política de vivienda seguida por el Banco Hipotecario del Uruguay y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente?

En lo que al Banco Hipotecario del Uruguay respecta, debemos decir tan solo que sus préstamos comunes para viviendas de un dormitorio, a un interés del 7% anual y en relación con un ingreso mínimo del núcleo familiar de 71 Unidades Reajustables que equivalen a 9.71 Salarios Mínimos Nacionales, representan una amortización mensual de 17.75 Unidades Reajustables. Por su parte, para una vivienda de dos dormitorios, al mismo interés, se requiere de un ingreso familiar de 97.6 Unidades Reajustables equivalentes a 13.35 Salarios Mínimos Nacionales para pagar una cuota mensual de 24.4 Unidades Reajustables. Téngase presente que el valor actual de la Unidad Reajustable se ubica en $ 49.63.

Son pocos los trabajadores que pueden hacer frente a una amortización del orden señalado. Dicho sea de paso, en ésta no se integran los gastos comunes que suelen incrementar las erogaciones que demandan las viviendas. Además, debe tenerse presente el hecho de que el Banco Hipotecario del Uruguay construye edificios fundamentalmente en la zona costera: nueve de diez se ubican allí. Ello dificulta aún más el acceso a una vivienda decorosa a los trabajadores de bajos recursos, para los cuales el Banco Hipotecario carece de líneas de crédito.

Debemos agregar otra situación vinculada al Banco Hipotecario del

Uruguay: el alto índice de morosidad que presentan sus deudores. Según la Institución, éstos se ubican en un 27%, mientras fuentes de los deudores hablan de un 37%. Muchos de ellos irán a engrosar la legión de los inquilinos, tal como lo atestiguan algunos documentos que tenemos en nuestra carpeta de trabajo, referidos a remates judiciales que afectan a morosos del Banco Hipotecario. Así, también ellos presionarán en el mercado y en el precio de los alquileres, con lo cual se agravará la situación planteada.

Respecto al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, debemos destacar que recién a tres años de su instalación ha comenzado a encarar una línea de préstamos de carácter social, cuya incidencia sobre el tema alquileres tardará en expresarse de manera notoria. Es de esperar, pues, que antes de finalizar el actual período parlamentario se haya construido alguna vivienda que revista este carácter, y que el volumen de préstamos sociales sea realmente significativo.

En síntesis, no es de esperar que por el lado de la política de préstamos para viviendas encarada por el Banco Hipotecario del Uruguay, ni por el de la que en la materia instumente el Ministerio mencionado, se note un verdadero alivio sobre el déficit habitacional crónico que padece el país, y su presión sobre el precio de los alquileres. Ello nos hace pensar en la necesidad de encarar otro tipo de medidas, capaces de aportar al mercado un número más o menos importante de viviendas, como podría ser estimular la entrada de las viviendas desocupadas, existentes en varios miles, tanto en la capital como en el interior del país. Efectivamente, algo habría que hacer en tal sentido. Por ello,

oportunamente plantearemos algunas ideas para que sean consideradas por el Cuerpo.

¿Cuál es la situación de los contratos de alquiler y cuál la problemática principal que se plantea en la materia desde el punto de vista de los inquilinos? Obviamente, no vamos a incursionar en la globalidad de este complejo problema, pero sí tan solo a señalar algunas situaciones que preocupan a los inquilinos y que, a nuestro juicio, deberíamos intentar resolver.

En primer término, deseamos referirnos a los contratos sujetos plenamente al régimen de libre contratación, que alcanza a todos los inquilinos que no tenían relación contractual previa al año 1968, y también a todos los contrátos posteriores al año 1974. Para ellos no rigen los plazos mínimos, ni las prórrogas legales, a menos que así se hubiera pactado en el contrato Estas son las personas más desprotegidas frente a los propietarios y, por ello, es menester atenuar esta situación a fin de que los arrendatarios puedan contar con mayores seguridades.

Otro aspecto de interés es el que tiene que ver con la posibilidad de establecer la rescisión unilateral por parte del inquilino ante incumplimientos del propietario, o cuando la vivienda no reúna las condiciones pactadas.

Un tema a regular de modo diferente refiere a ciertas condiciones contractuales a las que se ve obligado el arrendatario en su desesperación por obtener una vivienda. Nos referimos, en particular, a lo que tiene que ver con las reparaciones necesarias, que si bien legalmente deben ir por cuenta del propietario, se cargan al inquilino.

No queremos culminar esta exposición sin hacer siquiera una breve referencia a la situación de los pequeños propietarios de casas de alquiler, a quienes, a nuestro juicio, no perjudicaría una revisión de las actuales disposiciones en materia de alquileres. También se trata de personas de medianos recursos, que generalmente necesitan para subsistir la renta que les brinda ese alquiler.

En fin, podríamos continuar refiriéndonos a otros aspectos concretos de este problema, pero sabemos que ello excedería mucho el tiempo de que disponemos. Por el momento nos consideramos cumplidos con dar la voz de alerta sobre esta situación, haciendo conocer al Senado el sentido de nuestras inquietudes y algunas de las ideas que pensamos desarrollar en ocasión de una oportuna discusión del tema por el Cuerpo ante proyectos de ley que lo atiendan y que tenemos la esperanza de presentar a la brevedad.

Por último, formulamos moción para que la versión taquigráfica de las palabras que hemos pronunciado se pase a la Comisión de Asuntos Laborales y Seguridad Social del Senado.

SEÑOR PRESIDENTE.- No es necesario votar esa moción, dado que la Secretaría dispondrá el pase a Comisión.